

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Pindi Kinnisvarahaldus OÜ

registrikood: 10223416

tänava/talu nimi, Tartu mnt 16

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

telefon: +372 6103990

e-posti aadress: haldus@pindi.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Kasutusrent	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Võlad tarnijatele	12
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 12 Osakapital	13
Lisa 13 Müügitulu	13
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 15 Turustuskulud	14
Lisa 16 Üldhalduskulud	14
Lisa 17 Tööjõukulud	14
Lisa 18 Muud äritulud	15
Lisa 19 Muud ärikulud	15
Lisa 20 Seotud osapooled	15
Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus põhitegevuseks 2019. aastal oli kinnisvara, sealhulgas hoonete ja rajatiste haldamine, hooldamine, eripuhastus- ja korrashoiuteenuste osutamine.

OÜ Pindi Kinnisvarahaldus on jätkusuutlik ja paindlik ettevõtte.

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus omab nii halduse- kui hooldusteenuse osutamiseks III astme sertifikaate ja on võimeline osutama tellijate soovil kvaliteetset teenust mis annab teatava eelise turu edasisel hõlmamisel.

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus töötajad omavad valdavas osas vastavaid kutsetunnistusi ja piisavat ettevalmistust, et osutada tellijatele keskkonnasõbralikku ja ühiskonna poolt aktsepteeritud tasemele vastavat teenust.

2019. aasta peamiseks eesmärgiks oli ettevõtte jätkusuutlik areng, konkurentsivõime tõstmine ja kasumlikkuse kasv. Keskenduti teenuste kvaliteedi parandamisele, eesmärgiga hoida seniseid ja võita uusi kliente.

2020. aastal on plaanis jätkata senist suunda. Lisaeesmärgiks on läbi osakondadesisese töökorralduse reorganiseerimise efektiivsuse suurendamine ja detailsema juhtimisaruandluse juurutamine.

Ettevõtte peamised majandusnäitajad ja suhtarvud olid järgmised:

Näitaja	2019	2018	Valem
Müügitulu (Euro)	1 798 099	1 799 521	
Puhaskasum (Euro)	-10 340	-52 462	
Käibe kasv (%)	-0,1	3,4	$(\text{aruandeaasta müügitulu} - \text{eelmise aasta müügitulu}) / \text{eelmise aasta müügitulu} * 100$
Kasumi kasv (%)	-80,3	209,5	$(\text{aruandeaasta puhaskasum} - \text{eelmise aasta puhaskasum}) / \text{eelmise aasta puhaskasum} * 100$
Brutokasumi määr (%)	11,6	9,0	$\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
Puhasrentaablus (%)	-0,6	-2,9	$\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,9	0,8	$\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
ROA (%)	-2,9	-12,9	$\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
ROE (%)	-9,1	-42,3	$\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 797	26 881	2
Nõuded ja ettemaksed	208 270	213 865	3
Kokku käibevarad	219 067	240 746	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	137 913	166 969	5
Kokku põhivarad	137 913	166 969	
Kokku varad	356 980	407 715	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	243 165	283 560	7
Kokku lühiajalised kohustised	243 165	283 560	
Kokku kohustised	243 165	283 560	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	121 343	173 805	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 340	-52 462	
Kokku omakapital	113 815	124 155	
Kokku kohustised ja omakapital	356 980	407 715	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	1 798 099	1 799 521	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 589 897	-1 637 498	14
Brutokasum (-kahjum)	208 202	162 023	
Turustuskulud	-25 919	-28 106	15
Üldhalduskulud	-194 523	-204 774	16
Muud äritulud	2 460	21 606	18
Muud ärikulud	-1	-2 880	19
Ärikasum (kahjum)	-9 781	-52 131	
Intressitulud	2	13	
Intressikulud	-561	-344	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-10 340	-52 462	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 340	-52 462	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Pindi Kinnisvarahaldus raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Aastaaruanne on esitatud väikeettevõtja lühendatud vormil. Kasumiaruanne on esitatud skeem 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seoses varasemalt Pindi Kinnisvarahaldus OÜ kasumiaruandes kajastatud Pindi Kinnisvarahaldus OÜ poolt valitsetud ühisuste muutumisega KÜ-deks ja varasemalt aruandes kajastatud ühisuste tulude ning kulude liikumisega Pindi Kinnisvarahaldus OÜ aruandest konkreetsete KÜ-de aruannetesse on 2018. aasta võrdlusandmetest elimineeritud ühisuste poolt nende liikmetele vahendatud teenused.

Lisarea nimetus	31.12.2018	Muutus	31.12.2018
Müügitulu	2 679 440	-879 919	1 799 521
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 517 417	879 919	-1 637 498

Raha

Bilansis raha kirjel kajastatakse raha ja selle ekvivalentidena kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediite kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tehinguid rahaga kajastatakse väärtuspäeval soetusmaksumuses, milleks on tegelikult laekunud või makstud raha väärtus eurodes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindlusteks) sõltumata nende olulisusest bilansis hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (antud laenud, intressinõuded, muud viitlaekumised jne) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ja võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuete oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Nõuded ja ettemaksed eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse nõuetest tulenevatele rahakäivetele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahakäibed ning enamiku nõuetega seotud riskidest ja hüvedest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 300

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	50
Transpordivahendid	3
Muud masinad ja seadmed	3
Muu materiaalne põhivara	3

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eraldiseisvatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse materiaalse põhivara objektid alla nende kaetavale väärtusele.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Juhul kui rendile andja on arvel välja toonud intresside suuruse, kajastatakse kasutusrent kahe reana: rendikulu ja intressikuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Kuni järgnevalt kirjeldatud tulu tekkimise hetkeni kajastatakse kliendilt laekunud raha ostjate poolt tehtud ettemaksetena.

Kui hooldus seisneb ühekordses suuremas toimingus, kajastatakse tulu antud toimingu teostamise järel. Juhul, kui hooldust tehakse teatud pikema ajaperioodi jooksul, kajastatakse hooldustasud tuluna lineaarselt lepingus ettenähtud hooldusperioodi jooksul.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressitulu laekumine on ebakindel.

Kulud

Kulude kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist, mille korral kajastatakse kulud kasumiaruandes nendega seotud tulude tekkimise hetkel. Üldjuhul on kulud seotud jooksva perioodi tuludega ja kajastatakse kasumiaruandes nende soetushetkel. Juhul kui kulud osalevad tulude teenimises pikema perioodi jooksul, võetakse nad soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kulusse võrdsetes osades kogu tegeliku kuluperioodi jooksul. Kui kulud on seotud konkreetselt mõne tulevikus toimuva tuluga, võetakse kulud soetamise hetkel arvele bilansis real "Tulevaste perioodide kulud" ja kantakse kulusse ühekorraga ja täies ulatuses tulu tekkimise hetkel.

Maksustamine

Töötasult arvestatud maksud kajastatakse tekkepõhiselt maksuvõlgadena sõltumata sellest, kas töötasu on aruande seisuga välja makstud või mitte, ehk kas maksu tasumise kohustus on kindel või mitte.

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Aruande koostamisel loetakse seotud osapoolteks:

- 1) emaettevõtet ja teisi omanikke;
- 2) teisi konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- 3) ettevõtte tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- 4) eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tehinguteks seotud osapooltega ei loeta ettevõtte juhtkonna poolt ettevõtte nimel kolmandatelt isikutelt ostetud teenuseid ja kaupsid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Sularaha	236	198
Pangakontod	10 561	26 683
Kokku raha	10 797	26 881

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	206 253	206 253	0	0	4
Ettemaksed	2 017	2 017	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 117	1 117	0	0	
Muud makstud ettemaksed	900	900	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	208 270	208 270	0	0	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	209 015	209 015	0	0	4
Muud nõuded	570	570	0	0	
Ettemaksed	4 280	4 280	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 380	3 380	0	0	
Muud makstud ettemaksed	900	900	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	213 865	213 865	0	0	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	219 863	213 334	
Mitteseotud isikutelt laekumata arved	189 417	178 794	
Nõuded valitsemismajade korteriomaniike vastu	25 175	32 118	
Konsolideerimisgrupi ettevõtjatelt laekumata arved	4 114	473	20
Muudelt seotud isikutelt laekumata arved	1 157	1 949	20
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-13 610	-4 319	
Kokku nõuded ostjate vastu	206 253	209 015	

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2017						
Soetusmaksumus	151 629	75 355	15 114	90 469	9 777	251 875
Akumuleeritud kulum	-52 868	-51 758	-6 966	-58 724	-9 777	-121 369
Jääkmaksumus	98 761	23 597	8 148	31 745	0	130 506
Ostud ja parendused	0	65 728	6 000	71 728	0	71 728
Amortisatsioonikulu	-3 033	-18 600	-2 737	-21 337	0	-24 370
Müügid (jääkmaksumuses)	0	-10 354	-541	-10 895	0	-10 895
31.12.2018						
Soetusmaksumus	151 629	73 128	16 910	90 038	781	242 448
Akumuleeritud kulum	-55 901	-12 757	-6 040	-18 797	-781	-75 479
Jääkmaksumus	95 728	60 371	10 870	71 241	0	166 969
Ostud ja parendused	0	0	459	459	0	459
Amortisatsioonikulu	-3 033	-23 387	-3 095	-26 482	0	-29 515
31.12.2019						
Soetusmaksumus	151 629	73 128	14 703	87 831	500	239 960
Akumuleeritud kulum	-58 934	-36 144	-6 469	-42 613	-500	-102 047
Jääkmaksumus	92 695	36 984	8 234	45 218	0	137 913

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2019	2018
Masinad ja seadmed	1 400	30 034
Transpordivahendid	0	29 509
Muud masinad ja seadmed	1 400	525
Kokku	1 400	30 034

2019. aastal müüdi muid masinaid ja seadmeid soetusmaksumusega 2 017 ja jääkmaksumusega 0 eurot.

2019. aastal kanti maha täielikult amortiseerunud mittetöötavaid seadmeid kokku soetusmaksumuses 930 eurot, s.h muud masinad ja seadmed 649 ning muu materiaalne põhivara 281 eurot.

2018. aastal müüdi transpordivahendeid soetusmaksumusega 67 955 ja jääkmaksumusega 10 354 eurot ning muid masinaid ja seadmeid soetusmaksumusega 1 082 ja jääkmaksumusega 541 eurot.

2018. aastal kanti maha täielikult amortiseerunud põhivara soetusmaksumusega 12 118 eurot, s.h masinad ja seadmed 3 122 ning muud materiaalne põhivara 8 996 eurot.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrendikulu	98 720	52 195	14, 16
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
12 kuu jooksul	98 911	96 722	
1-5 aasta jooksul	312 419	358 802	
Üle 5 aasta	0	48 568	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	73 111	73 111	0	0	8
Võlad töövõtjatele	78 421	78 421	0	0	9
Maksuvõlad	81 612	81 612	0	0	10
Saadud ettemaksed	2 000	2 000	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	2 000	2 000	0	0	
Kogutud valitsemismajade vahendid	7 941	7 941	0	0	
Võlad aruandvatele isikutele	80	80	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	243 165	243 165	0	0	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	111 133	111 133	0	0	8
Võlad töövõtjatele	71 567	71 567	0	0	9
Maksuvõlad	70 985	70 985	0	0	10
Muud võlad	907	907	0	0	
Muud viitvõlad	907	907	0	0	
Kogutud valitsemismajade vahendid	28 102	28 102	0	0	
Võlad aruandvatele isikutele	866	866	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	283 560	283 560	0	0	

Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Mitteseotud isikutele tasumata arved	43 212	39 351	
Konsolideerimisgrupi ettevõtjatele tasumata arved	29 569	71 327	20
Muudele seotud ettevõtjatele tasumata arved	330	455	20
Kokku võlad tarnijatele	73 111	111 133	

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Töötasude kohustis	48 648	45 939
Puhkusetasude kohustis	29 773	25 628
Kokku võlad töövõtjatele	78 421	71 567

Lisa 10 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	19 709	15 652
Üksikisiku tulumaks	16 941	14 300
Erisoodustuse tulumaks	20	0
Sotsiaalmaks	40 562	37 158
Kohustuslik kogumispension	1 518	1 316
Töötuskindlustusmaksed	2 862	2 559
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	81 612	70 985

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	88 802	97 074
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	22 201	24 269
Kokku tingimuslikud kohustised	111 003	121 343

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 798 099	1 799 521
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 798 099	1 799 521
Kokku müügitulu	1 798 099	1 799 521
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarahaldus	278 924	256 780
Kinnisvarahoodus	294 193	275 175
Heakorrateenused	1 068 568	1 129 235
Raamatupidamisteenus	147 632	135 625
Muud vahendatavad teenused	768	2 706
Muud teenused	8 014	0
Kokku müügitulu	1 798 099	1 799 521

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tooraine ja materjal	64 989	90 053	
Energia	36 248	45 615	
Kütus	36 248	45 615	
Alltöövõtutööd	381 566	275 657	
Transpordikulud	16 095	40 900	
Üür ja rent	85 201	39 503	6
Mitmesugused bürookulud	18 837	15 038	
Koolituskulud	1 558	119	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	12 581	1 716	
Tööjõukulud	955 428	1 055 085	17
Amortisatsioonikulu	26 482	21 337	5
Tasu kaubamärgi kasutamise eest	-10 340	44 920	
Muud	1 252	7 555	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 589 897	1 637 498	

Lisa 15 Turustuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	188
Alltöövõtu kulu	18 859	20 466
Reklaamikulu	2 968	1 642
Muud	4 092	5 810
Kokku turustuskulud	25 919	28 106

Lisa 16 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Üür ja rent	13 519	12 692	6
Energia	3 649	3 729	
Elektrienergia	1 754	2 040	
Soojusenergia	1 895	1 689	
Veevarustusteenused	986	0	
Mitmesugused bürookulud	35 403	30 641	
Lähetuskulud	20	58	
Koolituskulud	203	7 349	
Riiklikud ja kohalikud maksud	261	208	
Tööjõukulud	4 987	0	17
Amortisatsioonikulu	3 033	3 033	5
Muud	4 869	3 126	
Juhtimise, auditeerimise, raamatupidamise ja õigusabi teenused	127 593	143 938	
Kokku üldhalduskulud	194 523	204 774	

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	715 451	788 664
Sotsiaalmaksud	244 964	266 421
Kokku tööjõukulud	960 415	1 055 085
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	64	86
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	71	109
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	3	7

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	1 400	19 652
Tulu sihtfinantseerimisest	627	429
Traavid, viivised ja hüvitised	-60	1 181
Muud	493	344
Kokku muud äritulud	2 460	21 606

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Kahjum materiaaalsete põhivarade müügist	0	513
Traavid, viivised ja hüvitised	1	13
Muud	0	2 354
Kokku muud ärikulud	1	2 880

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Realia Group OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	30 470	0	58 650
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 114	-901	602	12 677
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 157	330	1 949	455

Laenud

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta
Emaettevõtja					
Lühiajalised käibekapitali laenud	6 000	6 000	2	3%	EUR
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Lühiajalised käibekapitali laenud	482 260	482 260	347	3%	EUR

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta
Emaettevõtja					
Lühiajalised käibekapitali laenud	46 800	46 800	29	3%	EUR
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Lühiajalised käibekapitali laenud	25 000	25 000	23	3%	EUR

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	135 985	0	186 483	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	59 921	29 798	91 553	17 059
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 102	14 961	18 824	33 176

Ettevõtte ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja teinud muid olulisi soodustusi.

Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva olulisi sündmusi ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.02.2020

Pindi Kinnisvarahaldus OÜ (registrikood: 10223416) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JULIA TAIANA LEEMAN	Juhatuse liige	28.02.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Pindi Kinnisvarahaldus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Pindi Kinnisvarahaldus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et vältida kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Alar-Ants Smirnov

Vandeauditori number 605

Hansa Audit osahing

Auditoorettevõtja tegevusloa number 97

Pärnu mnt 377, Tallinn, Harju maakond, 10919

28.02.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Pindi Kinnisvarahaldus OÜ (registrikood: 10223416) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR-ANTS SMIRNOV	Vandeaudiitor	28.02.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	121 343
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-10 340
Kokku	111 003
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	111 003
Kokku	111 003

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonehalduse abitegevused	81101	1362761	75.79%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	278924	15.51%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	147632	8.21%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
REALIA GROUP OÜ	11608791	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6103990
E-posti aadress	haldus@pindi.ee